

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00-950 WARSZAWA, PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1

Raport kwartalny SAF- Q 1/2025

2026-02-13
(data przekazania)

Za 1 kwartał roku obrotowego **2025-2026** obejmujący okres od **2025-10-01** do **2025-12-31**

Soho Development S.A. (pełna nazwa i numer Emitenta)	
Soho Development S.A. (skrótowa nazwa emitenta)	Deweloperzy (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
01-048 (kod pocztowy)	Warszawa (miejscowość)
Smocza 27 (ulica) (numer)	
+48 882 040 320 (nr telefonu)	
526-10-29-318 (NIP)	010964606 (REGON)

Raport kwartalny powinien być przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Polskiej Agencji Prasowej zgodnie z przepisami prawa

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Koszt własny sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-579	-1 798	-484	-137	-423	-112
Zysk (strata) ze sprzedaży	-579	-1 798	-484	-137	-423	-112
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-574	-1 485	-485	-135	-349	-113
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-352	-916	-254	-83	-215	-59
Zysk (strata) netto za okres	-352	-916	-254	-83	-215	-59
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-549	-1 759	-427	-130	-413	-99
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	2 985	360	0	702	84
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	-5	0	0	-1	0
Aktywa trwałe	2 636	2 371	325	624	555	76
Aktywa obrotowe	9 365	9 918	12 872	2 216	2 323	3 012
Kapitał własny Emitenta	11 309	11 661	12 323	2 676	2 731	2 884
Zobowiązania długoterminowe	102	59	325	24	14	76
Zobowiązania krótkoterminowe	590	569	549	140	133	128
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	0,53	0,54	0,57	0,12	0,13	0,13
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,02	-0,04	-0,01	0,00	-0,01	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897
Średnia ważona liczba akcji	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta. Liczba akcji wynosiła 21.539.897 na dzień 31.12.2025 r. i na dzień 31.12.2024 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji Emitenta w okresie. Średnia ważona liczba akcji wynosiła 21.539.897 za okres od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r. i za okres od 01.10.2024 r. do 31.12.2024 r.

Na dzień bilansowy Emitent nie posiadał akcji własnych.

Poszczególne pozycje zostały wyrażone w tysiącach złotych, chyba że stwierdzono inaczej.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
A	Aktywa trwałe	2 636	2 371	325
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0
A.2	Wartości niematerialne	0	0	0
A.3	Udziały w jednostkach podporządkowanych	0	0	0
A.4	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 534	2 312	0
A.5	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	102	59	325
B	Aktywa obrotowe	9 365	9 918	12 872
B.1	Zapasy	0	0	0
B.2	Należności handlowe	0	0	0
B.3	Pozostałe należności	8 531	8 531	1 977
B.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	10 800
B.5	Pozostałe aktywa	1	5	1
B.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	833	1 382	94
B.7	Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0
A+B	Suma aktywów	12 001	12 289	13 197

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
C	Kapitał własny Emitenta	11 309	11 661	12 323
C.1	Kapitał zakładowy	2 154	2 154	2 154
C.2	Akcje własne	0	0	0
C.3	Kapitał rezerwowy	10 330	10 330	10 330
C.4	Pozostałe kapitały	11 473	11 473	11 473
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-12 648	-12 296	-11 634
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-12 296	-11 380	-11 380
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-352	-916	-254
C	Razem kapitał własny	11 309	11 661	12 323
D	Zobowiązania długoterminowe	102	59	325
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	102	59	325
E	Zobowiązania krótkoterminowe	590	569	549
E.1	Zobowiązania handlowe	137	112	74
E.2	Rezerwy	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	453	457	470
E.4	Kredyty i pożyczki	0	0	5
D+E	Razem zobowiązania	692	628	874
C+D+E	Suma pasywów	12 001	12 289	13 197

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	0	0	0
II.	Koszt własny sprzedaży	0	0	0
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0	0
	Koszty sprzedaży	0	0	0
	Koszty ogólnego zarządu	-579	-1 798	-484
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-579	-1 798	-484
	Pozostałe przychody operacyjne	5	318	3
	Pozostałe koszty operacyjne	0	-5	-4
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-574	-1 485	-485
	Przychody finansowe	222	569	231
	Koszty finansowe	0	0	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-352	-916	-254
VII.	Podatek dochodowy	0	0	0
	- podatek dochodowy bieżący	0	0	0
	- podatek dochodowy odroczone	0	0	0
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	-352	-916	-254
Inne Całkowite Dochody		31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
	Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	0	0	0
IX.	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
X.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-352	-916	-254

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2025 r.	2 154	0	10 330	11 473	-12 296	0	11 661
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-352	-352
Kapitał własny na dzień 31.12.2025 r.	2 154	0	10 330	11 473	-12 296	-352	11 309

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	0	12 577
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-916	-916
Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	-916	11 661

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	0	12 577
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-254	-254
Kapitał własny na dzień 31.12.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	-254	12 323

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Lp.	Tytuł			
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	-352	-916	-254
II	Korekty razem	-197	-843	-173
1	Amortyzacja	0	0	0
2	Odsetki	0	-257	-232
3	Zyski/straty z inwestycji	-222	-612	0
4	Zmiana stanu rezerw	43	-222	44
5	Zmiana stanu zapasów	0	0	0
6	Zmiana stanu należności	0	-51	3
7	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	21	74	49
8	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych	-39	225	-37
9	Inne korekty	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-549	-1 759	-427
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0
2	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji (w tym wpłacone zaliczki)	0	-8 200	0
3	Udzielenie i spłata pożyczek	0	9 450	360
4	Otrzymane odsetki	0	1 735	0
5	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	2 985	360
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy tytułu emisji akcji	0	0	0
2	Wydatki z tytułu skupu akcji własnych	0	0	0
3	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	0	-5	0
4	Zapłacone odsetki	0	0	0
5	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0	-5	0
D	Przepływy pieniężne netto, razem	-549	1 221	-67
E	Środki pieniężne na początek okresu	1 382	161	161
F	Środki pieniężne na koniec okresu	833	1 382	94

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Zestawienie portfela inwestycyjnego

Na dzień bilansowy Emitent posiadał certyfikaty inwestycyjne. Wartość godziwa certyfikatów wynosiła 2,5 mln zł.

Należności krótkoterminowe

Pozostałe należności	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Należności budżetowe	473	473	473
Należność z tytułu sprzedaży udziałów	4 000	4 000	0
Zaliczki na zakup aktywów finansowych	4 000	4 000	1 500
Pozostałe	58	58	4
Pozostałe należności, razem	8 531	8 531	1 977

Nazwa pozycji	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Należności handlowe	0	0	0
Pozostałe należności	8 531	8 531	1 977
Udzielone pożyczki	0	0	10 800
Razem	8 531	8 531	12 777

Należność z tytułu sprzedaży udziałów wynosiła 4 mln zł na dzień bilansowy i została spłacona po dniu bilansowym dnia 23 stycznia 2026 r.

Na dzień bilansowy występowała zaliczka obejmująca kwotę 4 mln zł. Zaliczka została wpłacona na zakup 5 mln akcji w spółce inwestycyjnej. Zgodnie z postanowieniami umowy oraz aneksu do umowy, Sprzedający był uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy do dnia 26 stycznia 2026 r. za zapłatą na rzecz Kupującego kary umownej wynoszącej 300 tys. zł. Odstąpienie od umowy miało miejsce 21 stycznia 2026 r., zwrot zaliczki i zapłata kary umownej nastąpiły w dniach: 22 i 23 stycznia 2026 r.

Mając na uwadze powyższe, Spółka nie rozpoznała straty kredytowej.

Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Straty podatkowe z ubiegłych lat	102	59	325
Pozostałe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	102	59	325

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	0	0	325
Wycena aktywów finansowych	102	59	0
Pozostałe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	102	59	325

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania handlowe	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Bieżące	13	41	40
Przeterminowane	124	71	34
Zobowiązania handlowe, razem	137	112	74

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2025 r.	30.09.2025 r.	31.12.2024 r.
Kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	441	445	449
Zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	12	12	21
Pozostałe / rezerwy kosztowe	0	0	0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	453	457	470

Koszty działalności operacyjnej wg rodzaju

Koszty według rodzaju	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Zużycie materiałów i energii	0	0	0
Usługi obce	-381	-1 029	-220
Podatki i opłaty	-97	-85	-85
Wynagrodzenia	-88	-592	-153
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-11	-86	-23
Pozostałe koszty rodzajowe	-2	-6	-3
Koszty według rodzaju, razem / w tym:	-579	-1 798	-484
Koszty sprzedaży	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	579	1 798	484
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług, razem	0	0	0

Koszty świadczeń pracowniczych	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Wynagrodzenia - umowy o pracę	-16	-304	-81
Wynagrodzenia - pozostałe	-72	-288	-72
Ubezpieczenia społeczne	-11	-86	-23
Pozostałe koszty pracownicze	0	0	0
Koszty świadczeń pracowniczych, razem	-99	-678	-176

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	0	0	0
Odszkodowania i kary umowne	0	300	0
Pozostałe	5	18	3
Pozostałe przychody operacyjne, razem	5	318	3

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	0	0	0
Pozostałe	0	-5	-4
Pozostałe koszty operacyjne, razem	0	-5	-4

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Zysk na zbyciu aktywów finansowych	0	0	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	222	312	0
Odsetki otrzymane / należne	0	257	231
Pozostałe przychody finansowe	0	0	0
Przychody finansowe, razem	222	569	231

Koszty finansowe	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Strata na zbyciu aktywów finansowych	0	0	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	0	0	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0
Koszty finansowe, razem	0	0	0

Podatek dochodowy odroczony w RZiS

Podatek dochodowy odroczony	31.12.2025 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2025 r.	30.09.2025 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2025 r.	31.12.2024 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2024 r.
Zmiana aktywów z tytułu podatku odroczonego	43	-222	44
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-43	222	-44
Zmiana podatku odroczonego w RZiS	0	0	0

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego	11
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego	11
2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.....	11
3. Platforma zastosowanych MSSF	11
4. Porównywalność danych finansowych.....	13
5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	13
6. Segmenty działalności	13
7. Zastosowane kursy EURO.....	13
8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	13
9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	18
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	18
11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	18
12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	18
13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	18
14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	19
15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta	19
16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	19
17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	19
18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego	20
19. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	21
20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązanymi	22
21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	23
Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego	23

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego

1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego

- a) Nazwa (Firma):** Soho Development Spółka Akcyjna, skrót firmy: „Soho Development” („Emitent”).
- b) Siedziba:** ul. Smocza 27, 01-048 Warszawa,
- c) Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru:** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468,
- d) Sektor wg klasyfikacji GPW:** Deweloperzy.

Niniejsze Skrócone Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 06 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Niniejsze Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 3 miesięcy: 01.10.2025 r. – 31.12.2025 r. Dane porównawcze obejmują okres 3 miesięcy: 01.10.2024 r. – 31.12.2024 r.

2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych

Soho Development S.A. sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady rachunkowości zostały szczegółowo opisane w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2025 r. Z uwagi na brak jednostek podlegających kontroli, Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Skrócone Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

MSSF obejmują Standardy i Interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zmiany do istniejących Standardów i Interpretacji zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki w roku 2025/2026

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych (opublikowano 15 sierpnia 2023 r.), dotyczące braku wymienialności waluty, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później,
- Zmiany i poprawki do MSSF 9 i MSSF 7 Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (opublikowano 30 maja 2024 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później,
- Coroczne aktualizacje do IFRS - część 11 (opublikowano 18 lipca 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później,
- Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (opublikowano 18 grudnia 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

Według szacunków Kierownictwa Emitenta, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, które zostały zatwierdzone do stosowania przez EU, ale nie mają jeszcze zastosowania dla Spółki

Brak Standardów, które zostały zatwierdzone do stosowania przez EU, ale nie mają jeszcze zastosowania dla Spółki.

Następujące Standardy i Interpretacje zostały wydane Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i nie zostały zatwierdzone do stosowania przez EU

- MSSF 14: Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowano 9 kwietnia 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później,
- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (opublikowano 9 maja 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później,
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów walut obcych: Przeliczenie na walutę prezentacji hiperinflacyjnej (opublikowano 13 listopada 2025 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później,
- Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (opublikowano 21 sierpnia 2025 r.), mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji

Spółka nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnych nowych / zmienionych Standardów i Interpretacji, jeśli takie Standardy i Interpretacje dawały możliwość ich wcześniejszego zastosowania.

4. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Brak istotnych zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym raportem kwartalnym.

6. Segmenty działalności

Poczynając od 01.10.2019 r. w SHD S.A. jest wyodrębniany jeden segment działalności: segment inwestycyjno – finansowy.

7. Zastosowane kursy EURO

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów zostały przeliczone na EURO według średniego kursu EURO ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski:

- na dzień 31.12.2025 r. (4,2267 zł / EURO),
- na dzień 30.09.2025 r. (4,2692 zł / EURO),
- na dzień 31.12.2024 r. (4,2730 zł / EURO).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych zostały przeliczone na EURO według kursu EURO stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EURO ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego:

- dla 3 miesięcy roku obrotowego 2025 r. – 2026 r. (4,2393 zł / EURO),
- dla 12 miesięcy roku obrotowego 2024 r. – 2025 r. (4,2549 zł / EURO),
- dla 3 miesięcy roku obrotowego 2024 r. – 2025 r. (4,3101 zł / EURO).

8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Powołanie Zarządu nowej kadencji

Uchwałą z dnia 01.10.2025 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Panią Annę Burdę na kolejną pięcioletnią kadencję do jednoosobowego składu Zarządu Spółki, powierzając jej funkcję Prezesa Zarządu.

Nabycie akcji Emitenta przez Superkonstelacja Limited

W dniu 17 października 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 MAR od spółki Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace, będącej osobą blisko związaną z Panem Maciejem Zientarą – Przewodniczącym Rady Nadzorczej, w związku z nabyciem 2.187.162 akcji Spółki.

Wezwanie do sprzedaży akcji Spółki

W dniu 14 listopada 2025 r. Emitent powziął informację o ogłoszeniu przez spółkę Superkonstelacja Limited („Wzywający”) wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Wezwanie”). Wezwanie zostało ogłoszone w związku z rozliczeniem w dniu 17 października 2025 r. nabycia przez Wzywającego 2.187.162 akcji Spółki, co nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 16 października 2025 r. trzech transakcji pakietowych nabycia akcji Spółki w wyniku czego Wzywający

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki z poziomu 42,69 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki do poziomu 52,85 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Przedmiotem Wezwania było 10.156.745 (słownie: dziesięć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowanych przez Spółkę, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN PLNFI0400015, wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Akcje”). Każda Akcja uprawnia do jednego głosu na walnym zgromadzeniu Spółki. Akcje objęte Wezwaniem były nabywane po cenie 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję.

Wezwanie zostało ogłoszone przez spółkę Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace („Wzywający”), w związku z planowanym nabyciem przez Wzywającego akcji Spółki w celu osiągnięcia 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Podstawą faktyczną ogłoszenia Wezwania było rozliczenie w dniu 17 października 2025 r. nabycia przez Wzywającego 2.187.162 akcji Spółki, co nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 16 października 2025 r. trzech transakcji pakietowych nabycia akcji Spółki, w wyniku czego Wzywający zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki z poziomu 42,69 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki do poziomu 52,85 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Wzywający był również podmiotem nabywającym Akcje w ramach Wezwania. Wzywający jest podmiotem dominującym wobec Spółki. Wzywający posiadał bezpośrednio 11.383.152 (słownie: jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt dwie) akcje Spółki, stanowiące ok. 52,85 % (słownie: pięćdziesiąt dwa i osiemdziesiąt pięć setnych procenta) kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 11.383.152 (słownie: jedenastu milionów trzystu osiemdziesięciu trzech tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 52,85 % (słownie: pięćdziesiąt dwa i osiemdziesiąt pięć setnych procenta) ogólnej liczby głosów w Spółce. Podmiotem dominującym wobec Wzywającego jest Pan Maciej Zientara, posiadający 100 % (słownie: sto procent) udziałów w kapitale zakładowym Wzywającego, uprawniających do 100 % (słownie: stu procent) głosów na walnym zgromadzeniu Wzywającego. Pan Maciej Zientara posiada 892.604 warranty subskrypcyjne serii A Spółki (dalej także jako „Warranty Subskrypcyjne Serii A”), które uprawniają do nabycia 892.604 akcji serii F Spółki (dalej także jako „Akcje Serii F”) w warunkowym kapitale zakładowym Spółki, dających prawo do wykonywania 892.604 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 4,14 % ogólnej liczby głosów w Spółce (przy uwzględnieniu obecnej wysokości kapitału zakładowego, a zatem bez uwzględnienia podwyższenia kapitału zakładowego, które musiałoby nastąpić, w przypadku objęcia Akcji Serii F, w wykonaniu Warrantów Subskrypcyjnych Serii A). Pan Maciej Zientara jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Mając na względzie deklaracje Wzywającego, że:

- po nabyciu Akcji w wyniku Wezwania nie planuje wprowadzać istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki lub miejsca prowadzenia działalności,
- jego zamiarem jest, aby Spółka dalej prowadziła działalność inwestycyjną i deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkalnych,
- oczekuje, że Spółka powróci do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej przede wszystkim o charakterze butikowym i zbuduje odpowiednią skalę tej działalności,
- zamiarem Wzywającego jest doprowadzenie do wzmocnienia kapitałowego Spółki i zwiększenia jej zdolności inwestycyjnych, poprzez emisję akcji z prawem poboru, skierowanej do wszystkich akcjonariuszy Spółki,
- Wzywający nie planuje w najbliższej przyszłości podjęcia działań w celu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym,

w opinii Zarządu przedstawione przez Wzywającego strategiczne plany względem Spółki dotyczące jej działalności i dalszego rozwoju Spółki pozostają w zgodności z dotychczas realizowanym kierunkiem jej działalności. Zarząd stoi na stanowisku, że Wezwanie nie powinno w związku z tym wywołać negatywnych skutków dla interesu Spółki. Ponadto treść Wezwania nie wskazuje na zamiar zmiany zatrudnienia w Spółce, w związku z czym w opinii Zarządu Wezwanie nie powinno mieć wpływu na zatrudnienie w Spółce. Jednocześnie Zarząd informuje, że niniejsze stanowisko Zarządu Spółki zostało przedstawione pracownikom Spółki zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 80 ust. 1 Ustawy o ofercie.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zgodnie z Wezwaniem, strategiczne zamiary Wzywającego wobec Spółki są następujące: „Wzywający traktuje zaangażowanie w Spółkę jako długoterminową inwestycję o charakterze strategicznym. Poprzez nabycie Akcji w ramach Wezwania, Wzywający zamierza zwiększyć swój udział w kapitale zakładowym Spółki, aby móc realizować długoterminową inwestycję finansową w Spółkę. Wzywający, po nabyciu Akcji w wyniku Wezwania, nie planuje wprowadzać istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki lub miejsca prowadzenia działalności. Zamiarem Wzywającego jest, aby Spółka dalej prowadziła działalność inwestycyjną i deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkalnych. Wzywający oczekuje, że Spółka powróci do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej przede wszystkim o charakterze butikowym i zbuduje odpowiednią skalę tej działalności. Zamiarem Wzywającego jest doprowadzenie do wzmocnienia kapitałowego Spółki i zwiększenia jej zdolności inwestycyjnych, poprzez emisję akcji z prawem poboru, skierowanej do wszystkich akcjonariuszy Spółki. W ocenie Wzywającego, zasilenie Spółki w kapitał własny pozwoli na realizację nowych projektów, zwiększy zdolność konkurencyjną, a także wzmocni stabilność finansową Spółki w obliczu dynamicznego otoczenia rynkowego. Wzywający, planując wzmocnienie kapitałowe Spółki i zwiększenie jej zdolności inwestycyjnych, jednocześnie respektuje zróżnicowane oczekiwania akcjonariuszy. W związku z ogłoszeniem Wezwania, akcjonariusze Spółki, którzy nie są zainteresowani dalszym zaangażowaniem finansowym w Spółkę, mają możliwość wyjścia z inwestycji na przejrzystych i równych warunkach. (...) Wzywający nie planuje w najbliższej przyszłości podjęcia działań w celu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym.”

W świetle powyższego, w opinii Zarządu Spółki, przedstawione przez Wzywającego strategiczne plany względem Spółki dotyczące jej działalności i dalszego rozwoju Spółki pozostają w zgodności z dotychczas realizowanym kierunkiem jej działalności. W szczególności plany dotyczące wzmocnienia kapitałowego Spółki, są niezbędne w celu powrotu do aktywnego prowadzenia przez Spółkę działalności deweloperskiej. W związku z brakiem wyrażenia przez Wzywającego planów odnośnie do wprowadzenia istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki, w opinii Zarządu Spółki strategiczne plany Wzywającego nie wpłyną na zatrudnienie w Spółce. Jednocześnie, mając na względzie, że zgodnie z Wezwaniem, Wzywający nie planuje istotnych zmian w zakresie miejsca prowadzenia działalności, strategiczne plany Wzywającego powinny pozostać bez wpływu na lokalizację prowadzenia działalności przez Spółkę.

Zgodnie z treścią Wezwania Akcje objęte Wezwaniem były nabywane po cenie 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję („Cena Akcji”). Zgodnie z Wezwaniem:

- a. Średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu Akcjami na rynku podstawowym GPW z okresu 3 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, w czasie których dokonywany był obrót akcjami Spółki, wynosiła w zaokrągleniu w górę do dwóch miejsc po przecinku 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję.
- b. Średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu Akcjami na rynku podstawowym GPW, z okresu 6 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, w czasie których dokonywany był obrót akcjami Spółki, wynosiła w zaokrągleniu w górę do dwóch miejsc po przecinku 0,39 zł (trzydzieści dziewięć groszy) za jedną Akcję.
- c. Cena Akcji nie była niższa od najwyższej ceny, jaką Wzywający, podmioty od niego zależne, podmioty wobec niego dominujące, podmioty będące osobami trzecimi, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy o Ofercie, zapłaciły za akcje Spółki w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, która wynosi 0,37 zł (słownie: trzydzieści siedem groszy) za jedną Akcję, którą to cenę zapłacił Wzywający, na podstawie transakcji nabycia akcji Spółki z dnia 16 października 2025 r. Z wyjątkiem w/w transakcji nabycia akcji Spółki z dnia 16 października 2025 r., w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia Wzywający, podmioty od niego zależne, podmioty wobec niego dominujące ani podmioty będące osobami trzecimi, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy o Ofercie, nie nabywały ani nie zobowiązały się nabyć akcji Spółki, za gotówkę ani za świadczenia niepieniężne, w sposób pośredni lub bezpośredni,
- d. Wzywający nie był, również w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie.

Cena oferowana w Wezwaniu, nie była zatem niższa od ceny wskazanej w literach a) – c) powyżej.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

W oparciu zaś o informacje zawarte w analizowanych przez Zarząd materiałach, Zarząd stwierdził, że w jego ocenie cena proponowana w Wezwaniu zawierała się w przedziale wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez Zarząd.

Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało zwołane na dzień 17.11.2025 r. Podczas NWZA została podjęta uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela Serii G, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa poboru obecnych akcjonariuszy Spółki), ustalenia dnia 27 stycznia 2026 r. jako dnia prawa poboru akcji Serii G, dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Serii G do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz zmiany statutu Spółki, a także upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

NWZA podjęło następnie uchwałę w sprawie zarządzenia przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia do dnia 8 grudnia 2025 r. W dniu 8 grudnia 2025 r. obrady NWZA zostały wznowione. Podczas obrad NWZA podjęto następujące uchwały:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 153 989,70 zł (słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 70/100) do kwoty nie niższej niż 11 846 943,40 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote 40/100) oraz nie wyższej niż 21 539 897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100), tj. o kwotę nie niższą niż 9 692 953,70 zł (słownie: dziewięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 70/100) oraz nie wyższą niż 19 385 907,30 zł (słownie: dziewięćnaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedem złotych 30/100), w drodze emisji nie mniej niż 96 929 537 (dziewięćdziesięciu sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) oraz nie więcej niż 193 859 073 (słownie: stu dziewięćdziesięciu trzech milionów ośmiuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy 2 siedemdziesięciu trzech) nowych akcji zwykłych na okaziciela Serii G o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda („Akcje Serii G”),
2. Cena emisyjna jednej Akcji Serii G wynosić będzie 0,10 zł (słownie: 10 groszy),
3. Akcje Serii G będą mogły zostać objęte wyłącznie w zamian za wkłady pieniężne,
4. Akcje Serii G zostaną wyemitowane przez Spółkę w trybie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2) KSH, przeprowadzonej w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie prospektowe”), co do której mają zastosowanie przepisy zawarte w art. 1 ust. 4 lit. db) Rozporządzenia prospektowego, tj. co do której to oferty publicznej papierów wartościowych obowiązek opublikowania prospektu nie ma zastosowania, pod warunkiem złożenia do właściwego organu i udostępnienia do wiadomości publicznej dokumentu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. db) pkt (iii) Rozporządzenia prospektowego,
5. Akcje Serii G będą uczestniczyć w dywidendzie na następujących zasadach:
 - Akcje Serii G zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie poczynając od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 października roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych,
 - Akcje Serii G zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie poczynając od zysku za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 października tego roku obrotowego,
6. Ustala się dzień 27 stycznia 2026 r. jako dzień prawa poboru Akcji Serii G („Dzień Prawa Poboru”),
7. Akcjonariuszom Spółki, posiadającym akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru będzie przysługiwało prawo poboru Akcji Serii G, w ten sposób, że na każdą jedną akcję Spółki posiadaną przez akcjonariusza na koniec

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- Dnia Prawa Poboru, akcjonariuszowi będzie przysługiwało jedno jednostkowe prawo poboru („Jednostkowe Prawo Poboru”),
8. Jedno Jednostkowe Prawo Poboru będzie uprawniać do objęcia 9 (dziewięciu) Akcji Serii G,
 9. Ostateczną liczbę Akcji Serii G przydzielonych osobie, która złożyła zapis na Akcje Serii G w wykonaniu prawa poboru, ustala się poprzez pomnożenie liczby Jednostkowych Praw Poboru, objętych wszystkimi ważnymi zapisami złożonymi przez tę osobę, przez liczbę Akcji Serii G, do objęcia których uprawnia jedno Jednostkowe Prawo Poboru,
 10. Wykonanie prawa poboru akcji w ramach oferty publicznej nastąpi w jednym terminie zgodnie z postanowieniami art. 436 KSH. Akcjonariusze, którym służyć będzie prawo poboru Akcji Serii G, będą mogli w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na Akcje Serii G w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy,
 11. Akcje Serii G objęte zapisami dodatkowymi Zarząd przydzieli proporcjonalnie do złożonych dodatkowych zapisów,
 12. Pozostałe Akcje Serii G, nieobjęte w trybie określonym w ust. 9 – 11 powyżej, Zarząd przydzieli według swojego uznania wybranym przez Zarząd Spółki osobom (tj. akcjonariuszom lub podmiotom spoza grona akcjonariuszy Spółki), zgodnie z art. 436 § 4 KSH, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna, określona w ust. 2,
 13. Akcje Serii G będą papierami wartościowymi podlegającymi dematerializacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi,
 14. Akcje Serii G będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
 15. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wykonania niniejszej Uchwały oraz przeprowadzenia emisji Akcji Serii G, w tym do:
 - określenia szczegółowych warunków oferty publicznej Akcji Serii G, w szczególności terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii G, szczegółowych zasad dystrybucji Akcji Serii G, szczegółowych zasad wykonania prawa poboru, w tym składania zapisów na Akcje Serii G oraz szczegółowych zasad przydziału Akcji Serii G,
 - dokonania przydziału Akcji Serii G oraz wszelkich innych czynności z nim związanych,
 - złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego i dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w statucie Spółki stosownie do art. 310 § 2 i 4 w zw. z art. 431 § 7 KSH.
 16. Szczegółowe warunki oferty publicznej Akcji Serii G zostaną określone w dokumencie zawierającym informacje określone w załączniku IX do Rozporządzenia prospektowego,
 17. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o:
 - odstąpieniu od wykonania niniejszej Uchwały,
 - zawieszeniu, wznowieniu, rezygnacji lub odwołaniu oferty Akcji Serii G, pod warunkiem, że będzie to uzasadnione interesem Spółki,
 18. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zdematerializowania Akcji Serii G, w tym do zawarcia umowy o rejestrację Akcji Serii G w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz dopuszczenia i wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki, dokonuje się zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że art. 9 ust. 9.1. otrzymuje następujące brzmienie: „Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 11.846.943,40 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote 40/100) i nie więcej niż 21.539.897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100) zł i dzieli się na nie mniej niż 118.469.434 (słownie: sto osiemnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery) i nie więcej niż 215.398.970 (słownie: dwieście piętnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- 2.134.307 (słownie: dwa miliony sto trzydzieści cztery tysiące trzysta siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 02.134.307,
- 11.292.038 (słownie: jedenaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00.000.001 do numeru 11.292.038,
- 521.878 (słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 00.000.001 do numeru 521.878,

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- 6.047.121 (słownie: sześć milionów czterdzieści siedem tysięcy sto dwadzieścia jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 00.000.001 do numeru 06.047.121,
- 1.544.553 (słownie: milion pięćset czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii E od numeru 00.000.001 do numeru 1.544.553,
- nie mniej niż 96.929.537 (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem) i nie więcej niż 193.859.073 (słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy miliony osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy 5 siedemdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela Serii G od numeru 000.000.001 do numeru nie mniej niż 96.929.537 oraz nie więcej niż 193.859.073”.

Wojna na Ukrainie

Zarząd przeanalizował ryzyka związane z wojną na Ukrainie i nie zidentyfikował bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Brak zdarzeń o takim charakterze w okresie objętym raportem kwartalnym.

10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Na dzień bilansowy Soho Development S.A. nie posiadała zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Splata należności z tytułu sprzedaży udziałów i zwrot zaliczki

Należność z tytułu sprzedaży udziałów wynosiła 4 mln zł na dzień bilansowy i została spłacona po dniu bilansowym dnia 23 stycznia 2026 r.

Na dzień bilansowy występowała zaliczka obejmująca kwotę 4 mln zł. Zaliczka została wpłacona na zakup 5 mln akcji w spółce inwestycyjnej. Zgodnie z postanowieniami umowy oraz aneksu do umowy, Sprzedający był uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy do dnia 26 stycznia 2026 r. za zapłatą na rzecz Kupującego kary umownej wynoszącej 300 tys. zł. Odstąpienie od umowy miało miejsce 21 stycznia 2026 r., zwrot zaliczki i zapłata kary umownej nastąpiły w dniach: 22 i 23 stycznia 2026 r.

Oferta publiczna Akcji serii G – publikacja Dokumentu

W dniu 26.01.2026 r. Zarząd Spółki, na podstawie § 1 ust. 15 i 16 Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 grudnia 2025 r., podjął uchwałę, na podstawie której przyjął dokument sporządzony w związku z (i) ofertą publiczną nie mniej niż 96 929 537 (słownie: dziewięćdziesięciu sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) oraz nie więcej niż 193 859 073 (słownie:

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

stu dziewięćdziesięciu trzech milionów ośmuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy siedemdziesięciu trzech) akcji Spółki, zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda („Akcje”), prowadzoną w drodze subskrypcji zamkniętej, z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy („Oferta publiczna”) oraz (ii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokument sporządzony został zgodnie z wymogami określonymi w art. 1 ust. 4 lit. db) pkt (iii) oraz art. 1 ust. 5 ba) pkt (iii) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE i zawiera informacje określone w załączniku IX do niniejszego rozporządzenia. Dokument określa szczegółowe warunki Oferty publicznej, w tym, szczegółowe zasady dystrybucji Akcji, szczegółowe zasady wykonania prawa poboru, zasady składania zapisów oraz przydziału Akcji.

14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie objętym raportem kwartalnym nie powstały istotne aktywa oraz zobowiązania warunkowe.

15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W okresie objętym raportem Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji stanowiących równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Potencjalne roszczenia klientów wynikające z gwarancji na sprzedane lokale (w tym również gwarancje od spółek celowych przejętych przez SHD S.A.) są pokrywane przez generalnego wykonawcę danego budynku. Na poczet tych roszczeń Spółka zatrzymuje część wynagrodzenia generalnego wykonawcy jako kaucję.

Niemniej jednak Emitent narażony jest na ryzyko odpowiedzialności za wady fizyczne oraz usterki sprzedanych nieruchomości (w tym również z tytułu gwarancji od spółek celowych przejętych przez Emitenta). Realizacja przez klientów takich roszczeń może skutkować koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów napraw lub wypłat odszkodowań, a także potrzebą prowadzenia sporów sądowych co może negatywnie wpływać na sytuację finansową, wyniki operacyjne oraz reputację Spółki. Zaznaczyć należy, iż w takich przypadkach Emitentowi przysługuje symetryczne roszczenie wobec generalnego wykonawcy danej inwestycji, co ogranicza negatywne skutki zmaterializowania się takiego ryzyka.

W grudniu 2023 r. wobec Spółki zostało wszczęte postępowanie sądowe w związku z powództwem o zobowiązanie Spółki do usunięcia zgłoszonych wad i usterek ujawnionych w jednej ze sprzedanych nieruchomości. Obecnie trwają prace nad treścią ugody w celu definitywnego uregulowania kwestii spornych. Zaznaczyć przy tym należy, iż szacowana wartość kosztów usunięcia usterek jest znacząco niższa niż 10 % kapitałów własnych Spółki, a ponadto Spółka oczekuje, że koszty zostaną pokryte przez głównego wykonawcę nieruchomości.

16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Brak powyższych zmian w strukturze jednostki gospodarczej w okresie objętym raportem kwartalnym.

17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na WZ Soho Development S.A. na dzień publikacji raportu kwartalnego

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej bądź ustawy o obrocie instrumentami finansowymi - akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Soho Development S.A. były następujące podmioty:

AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
Pan Maciej Zientara (poprzez podmiot zależny tj. Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace)	12 983 721	60,28%	12 983 721	60,28%
Razem Akcjonariusze powyżej 5%	12 983 721	60,28%	12 983 721	60,28%
Razem Pozostali Akcjonariusze	8 556 176	39,72%	8 556 176	39,72%
Razem Wszystkie Akcje	21 539 897	100,00%	21 539 897	100,00%

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego osoby zarządzające nie posiadały papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego osoby nadzorujące posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Zientara (poprzez podmiot zależny tj. Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace) – 12.983.721 akcji Emitenta,
- Pan Maciej Zientara posiadał 892.604 sztuki warrantów subskrypcyjnych serii A.

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym sprawozdaniem finansowym do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 17 października 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pana Macieja Zientary zawiadomienie o zwiększeniu jego udziału (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited) w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 10,15% oraz przekroczeniu progu 50% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rozliczenia w dniu 16 października 2025 r. transakcji nabycia pakietu 2.187.162 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przez Superkonstelacja Limited, spółkę zależną od Pana Macieja Zientary. W wyniku rozliczenia powyższej transakcji Pan Maciej Zientara posiadał łącznie 11.383.152 akcji Spółki, stanowiących 52,85% kapitału zakładowego Spółki, poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited.

W dniu 17 października 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od spółki Superkonstelacja Limited, będącej akcjonariuszem Spółki, zawiadomienie o zwiększeniu jej udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 10,15% oraz przekroczeniu progu 50% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rozliczenia w dniu 16 października 2025 r. transakcji nabycia pakietu 2.187.162 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przez wyżej wskazanego akcjonariusza. W wyniku rozliczenia powyższej transakcji Superkonstelacja Limited bezpośrednio posiadał łącznie 11.383.152 akcji Spółki, stanowiących 52,85% kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 19 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pana Macieja Zientary zawiadomienie o zwiększeniu jego udziału (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited) w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 7,43% oraz o osiągnięciu progu 60,28% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rozliczenia w dniu 18 grudnia 2025 r. transakcji nabycia pakietu 1.600.569 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przez Superkonstelacja Limited, spółkę zależną od Pana Macieja Zientary. W wyniku rozliczenia powyższej transakcji Pan Maciej Zientara posiada łącznie 12.983.721 akcji Spółki, stanowiących 60,28% kapitału zakładowego Spółki, poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited. Transakcje zostały zawarte w wyniku ogłoszonego w dniu 14 listopada 2025 r. przez spółkę Superkonstelacja Limited wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki.

W dniu 19 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki otrzymał od spółki Superkonstelacja Limited, będącej akcjonariuszem Spółki, zawiadomienie o zwiększeniu jej udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 7,43% oraz

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

osiągnięciu progu 60,28% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rozliczenia w dniu 18 grudnia 2025 r. transakcji nabycia pakietu 1.600.569 akcji zwykłych na okaziciela Spółki przez wyżej wskazanego akcjonariusza. W wyniku rozliczenia powyższej transakcji Superkonstelacja Limited bezpośrednio posiada łącznie 12.983.721 akcji Spółki, stanowiących 60,28% kapitału zakładowego Spółki. Transakcje zostały zawarte w wyniku ogłoszonego w dniu 14 listopada 2025 r. przez spółkę Superkonstelacja Limited wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki.

19. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W dniu 31 lipca 2020 r. Emitent otrzymał informację, iż zgodnie z art. 83 Ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. 2016 poz. 1947 z późn. zmianami) kontrola podatkowa prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku przekształciła się w postępowanie podatkowe. Po otrzymaniu w listopadzie 2020 r. wyniku tego postępowania, zasadniczo zgodnego z wynikiem kontroli, Spółka złożyła odwołanie od nieprawomocnej decyzji I instancji.

W dniu 2 marca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o wydanej decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku o uchyleniu w całości decyzji organu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Postępowanie podatkowe, do którego odnosiła się uchylona decyzja, dotyczy rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory, spółkę zależną, której Emitent jest następcą prawnym. Po uzyskaniu opinii doradców podatkowych, Emitent postanowił wnieść skargę na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku.

W dniu 2 lipca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o uchyleniu decyzji II instancji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku z dnia 11 lutego 2021 r. oraz o zasądzeniu zwrotu kosztów postępowania na rzecz Emitenta, przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku.

Po analizie prawnej uzasadnienia do wspomnianego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (dalej „WSA”), uchylającego decyzję Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego oraz zasięgnięciu opinii doradców podatkowych, Zarząd Emitenta podjął decyzję odnośnie dalszych przewidywanych działań w przebiegu ww. postępowania.

Jak wspomniano, zaskarżona uprzednio do WSA Decyzja (organu II instancji) uchyliła w całości decyzję organu I instancji i przekazywała sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Emitent, po uzyskaniu opinii prawnych, stoi na stanowisku, że w toku postępowania nastąpiło (z szeregu powodów) przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej. WSA uchylił wspomnianą decyzję i nakazał organowi II instancji ponowne rozpatrzenie sprawy zgodnie z wytycznymi Sądu. Organ był m.in. zobowiązany do udokumentowania przesłanek, które mają znaczenie dla oceny tego czy nastąpiło przedawnienie. Jednocześnie po analizie uzasadnienia uznano, iż WSA nie podzielił części zarzutów Emitenta. W odniesieniu do wątków nie uwzględnionych przez WSA, Emitent złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Emitent złożył również ponowną korektę deklaracji podatkowych, wycofując skutki skorygowania wcześniej w toku postępowania (z przyczyn ostrożnościowych) wykorzystania straty podatkowej za 2014 r. przez Soho Factory.

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego wraz z jego uzasadnieniem. Sąd podtrzymał wcześniejszy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, uchylający decyzję organu podatkowego II instancji, udzielając jednocześnie zaleceń co do przeprowadzenia weryfikacji wybranych kwestii - w tym związanych z ewentualnym przedawnieniem prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej - w pierwszej kolejności przez tenże organ odwoławczy. Wynik tej analizy oraz decyzja organu będą podlegały, w następnej kolejności, ew. kontroli i weryfikacji sądowej. Emitent zlecił dokładną analizę otrzymanego orzeczenia NSA i będzie podejmować decyzje co do dalszych działań w sprawie podatkowej - dotyczącej rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory Sp. z o.o. - po konsultacji z doradcami prawnymi i podatkowymi.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

W dniu 11 marca 2025 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o wydanej decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku (działającego jako organ odwoławczy w postępowaniu podatkowym) o ponownym uchyleniu w całości decyzji organu pierwszej instancji (otrzymanej w listopadzie 2020 r.) i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ.

W dniu 15 września 2025 r. Emitent pozyskał informację o wydaniu decyzji w prowadzonym ponownie wobec Spółki jako następcy prawnego Soho Factory Sp. z o.o. postępowaniu podatkowym I instancji. W wyniku kontroli, która była prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku w okresie od dn. 18 października 2018 r., przekształconej następnie w postępowanie podatkowe, Urząd przyjął stanowisko, że w złożonym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2014 (CIT-8) Soho Factory zawyżyło stratę podatkową, w związku z wykazaniem w ww. deklaracji straty na sprzedaży akcji spółki zależnej, w zakresie której rozpoznało koszty związane z wniesieniem tych aktywów aportem przez Emitenta do Soho Factory w kwietniu 2014 r.

Urząd w swojej decyzji zakwestionował przyjętą metodologię wyceny aportu. Stanowisko Urzędu dotyczy interpretacji wyniku podatkowego na ww. transakcji sprzedaży akcji. Urząd nie odniósł się do żadnych innych zdarzeń w okresie objętym tą decyzją (poza okolicznościami i skutkami podatkowymi wniesionego aportu oraz wspomnianej transakcji sprzedaży akcji).

W odniesieniu do powyższego, zdaniem doradców podatkowych Emitenta, Urząd nie uwzględnił w całości, niewłaściwie zinterpretował lub nie dopuścił szeregu wniosków dowodowych Spółki, co miało wpływ na niewłaściwą interpretację stanu faktycznego, a w efekcie – na nieprawidłową ocenę prawną i kształt decyzji. Ponadto, Spółka stoi na stanowisku, że z szeregu przyczyn nastąpiło przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej za rok 2014. W związku z tym, na podstawie rekomendacji doradców podatkowych, Emitent złożył odwołanie od Decyzji do organu II instancji.

Z uwagi na to, że strata z ww. tytułu została w części rozliczona z dochodami Soho Factory w latach następnych, kwota główna możliwej zaległości podatkowej wynosiłaby (w razie niekorzystnego wyniku postępowania odwoławczego) ok. 2,1 mln zł (oraz ok. 1,9 mln zł odsetek wg stanu na dzień 15 września 2025 r.).

W przypadku nieuwzględnienia jej stanowiska przez organ II instancji, Emitentowi przysługuje następnie ew. skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, właściwego dla instancji, która wydała decyzję w postępowaniu podatkowym.

Poza powyższym Soho Development S.A. nie była stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności, którego szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Soho Development.

20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązanymi

Transakcje SHD S.A. z jednostkami nadrzędnymi (akcjonariuszami), kluczowymi członkami kadry kierowniczej SHD S.A. oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Strony transakcji 31.12.2025 r. / 3 miesiące /	Zobowiązania (tys. zł)	Należności (tys. zł)	Wynagrodzenia* (tys. zł)	Sprzedaż (tys. zł)	Zakupy (tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0
Kluczowy personel	0	0	72	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	12	4 000	0	0	73
Razem	12	4 000	72	0	73

*Wynagrodzenie kluczowego personelu obejmuje umowy o pracę i umowy cywilno-prawne.

** W rozumieniu punktu 19 g) MSR 24.

SAF-Q 1/2025
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Należność z tytułu sprzedaży udziałów w kapitale spółki powiązanej pośrednio z głównym Akcjonariuszem Emitenta wynosiła 4 mln zł na dzień bilansowy i została uregulowana po dniu bilansowym dnia 23 stycznia 2026 r.

21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Zgodnie z przewidywaną strategią Emitenta, działania Spółki koncentrować się będą na procesach pozyskiwania aktywów z sektora nieruchomości. W związku z powyższym nakłady inwestycyjne wiązać się będą z ich przygotowaniem do nabycia przez Emitenta.

Zamiarem Spółki jest dalsze prowadzenie działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w obszarze nieruchomości mieszkalnych. Spółka ma zamiar powrócić do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej.

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
13.02.2026 r.	Anna Burda	Prezes Zarządu	
13.02.2026 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	